



Etablissement d'une zone réservée communale selon l'article 46 LATC, concernant le secteur « Au Château Fallot »

Préavis N° 2021 / 37

Lausanne, le 1^{er} juillet 2021

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. Résumé

La mise en place d'une zone réservée communale (au sens des art. 27 LAT et 46 LATC) dans le secteur « Au Château Fallot », vise à préserver de l'urbanisation un site au caractère exceptionnel, présentant un intérêt majeur du point de vue du paysage, de la biodiversité et du ressourcement de la population. Cette mesure conservatoire rend temporairement inconstructibles les parcelles concernées, régies par le plan partiel d'affectation (PPA) N° 713 « Au Château Fallot » et son addenda. La zone réservée est mise en place le temps d'élaborer une nouvelle planification (révision du plan partiel d'affectation concerné ou nouveau plan d'affectation communal (PACom)), qui changera l'affectation du sol (nouvelle affectation en zone agricole 16 LAT).

2. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité demande au Conseil communal d'adopter le projet de zone réservée communale, d'admettre les propositions de réponses aux oppositions et de lui donner les pouvoirs nécessaires pour gérer la suite de la procédure.

3. Table des matières

1. Résumé.....	1
2. Objet du préavis.....	1
3. Table des matières.....	1
4. Préambule.....	2
4.1 Le site de « Château Fallot ».....	2
4.2 Affectation en vigueur sur le site « Au Château Fallot ».....	2
5. Descriptif de la zone réservée communale.....	3
5.1 L'instrument de la zone réservée.....	3
5.2 Effets.....	3
5.3 Périmètre.....	3
5.4 Mise en place de la zone réservée communale : justifications.....	4
5.4.1 Les buts et principes régissant l'aménagement du territoire l'exigent :.....	4
5.4.2 La préservation du site « Au Château Fallot » répond à intérêt public prépondérant :.....	4
5.4.3 Le projet de zone réservée communale respecte le principe de la proportionnalité :.....	5
5.4.4 Le projet de zone réservée communale respecte le principe de l'égalité de traitement :.....	5
5.5 Conséquences sur la propriété et indemnisation.....	5
6. Conformité aux bases légales et planifications supérieures.....	5
6.1 Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).....	5
6.2 Plan directeur cantonal (PDCn).....	6

6.3	Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM)	6
6.4	Plan directeur communal (PDCCom)	7
7.	Règlement de la zone réservée communale	8
7.1	But	8
7.2	Périmètre	8
7.3	Effets	8
7.4	Entrée en vigueur, durée et abrogation	8
8.	Procédure	8
8.1	Informations sur les intentions de la Municipalité concernant le secteur « Au Château Fallot »	8
8.2	Informations aux propriétaires	9
8.3	Déroulé	9
8.4	Examen préalable	9
8.5	Enquête publique	9
8.6	Oppositions	9
8.7	Séances de conciliation	13
8.8	Réponses de la Municipalité aux motifs invoqués dans l'opposition de la société Léman Project S.A. (pour le compte de Realstone S.A.), représentée par Me Benoît Bovay, avocat. Propriétaire de la parcelle n° 19'459 (zone constructible A)	14
8.9	Réponses de la Municipalité aux motifs invoqués dans l'opposition de la société Kyal Frères S.A., représentée par Me Jacques Haldy, avocat. Propriétaire de la parcelle n° 3'779 (zone constructible B)	15
8.10	Suites de la procédure	15
9.	Impact sur le climat et le développement durable	15
10.	Impact sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap	16
11.	Aspects financiers	16
12.	Conclusions	17

4. Préambule

4.1 Le site de « Château Fallot »

Le site du lieu-dit « Au Château Fallot » est localisé au nord-est du territoire urbain de Lausanne, en limite avec la commune de Pully. Caractéristique par son château et ses dépendances, positionnés sur une colline, le site prolonge vers le sud le territoire boisé et agricole du domaine de Rovéréaz.

4.2 Affectation en vigueur sur le site « Au Château Fallot »

L'affectation du secteur sis au lieu-dit « Au Château Fallot » est définie par le PPA N° 713 (approuvé par le Conseil d'Etat le 23 janvier 2004) et son addenda (approuvé le 5 avril 2011).

Les plans en vigueur définissent deux zones constructibles A et B :

- la zone A, située en contrebas du château, est assimilable à une zone d'habitation de faible densité (parcelle N° 19'459). La parcelle a été acquise début 2020 par la société Léman Project S.A., pour le compte de Realstone S.A. ; il n'y a pas de projet de construction connu à ce jour ;
- la zone B, à l'est du château, est assimilable à une zone d'habitation de moyenne densité (parcelle n° 3'779). Propriété de la société Kyal Frères S.A., cette parcelle fait l'objet d'une demande de permis de construire (PC) pour trois bâtiments résidentiel, comportant un total de 18 logements de standing ; le projet a été mis à l'enquête publique du 18 octobre au 18 novembre 2019.

L'addenda du PPA « Au Château Fallot » de 2011 a modifié la zone constructible B, en réduisant la surface de l'aire constructible et en augmentant le nombre de logements admissibles (de 5 à 18). Dans cette zone B, une surface construite de 4'000 m² de plancher au maximum (+ bonus énergétique) est réalisable. En revanche, la zone constructible A n'a pas été modifiée dans le cadre dudit addenda.

5. Descriptif de la zone réservée communale

5.1 L'instrument de la zone réservée

L'instrument de la zone réservée est prévu par les articles 27 LAT et 46 LATC. Les dispositions de la zone réservée visent à sauvegarder les buts et principes de l'aménagement du territoire, lorsqu'une situation l'exige.

La zone réservée n'est pas une nouvelle planification, mais correspond à une affectation temporaire, qui restreint provisoirement les possibilités de bâtir. L'affectation légale du sol n'est pas modifiée et les dispositions en vigueur restent applicables.

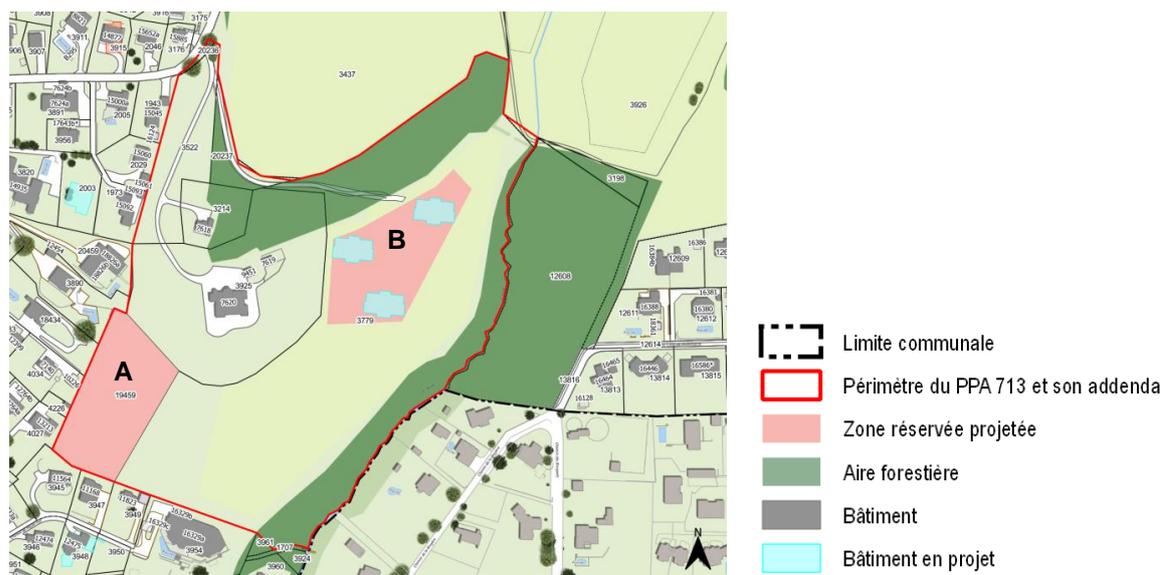
L'article 46 LATC précise que la procédure légale pour la mise en vigueur de la zone réservée est identique à celle d'un plan d'affectation communal (art. 34 et suivants LATC). Au sens du droit cantonal, sa validité est limitée à cinq ans, prolongeable de trois ans. Au-delà de cette durée et sans nouvelle affectation approuvée, l'affectation du sol en vigueur au moment de l'introduction de la zone réservée est automatiquement rétablie.

5.2 Effets

En application de l'article 49 LATC, la zone réservée déploie ses effets dès sa mise à l'enquête publique, par le biais de l'effet anticipé des plans.

5.3 Périmètre

Afin de garantir une équité de traitement entre les propriétaires et afin de porter sur un périmètre homogène, la zone réservée communale porte sur les deux zones constructibles A et B, définies par le PPA N° 713 et son addenda :



Plan de situation (indicatif) de la zone réservée.

Parcelle n°	Affectation	Propriétaire	Surface concernée (m ²)
19459	Zone constructible A	Léman Project SA (<i>pour le compte de Realstone SA</i>)	6'184 (entier de la parcelle)
3779	Zone constructible B	KYAL Frères SA	env. 6'432
Total	Zones constructibles A + B		env. 12'616

Parcelles concernées par la zone réservée.

5.4 Mise en place de la zone réservée communale : justifications

Le projet de zone réservée communale répond aux principes de base régissant la mise en place d'une mesure de protection, à savoir :

5.4.1 Les buts et principes régissant l'aménagement du territoire l'exigent :

La préservation d'un espace non bâti est conforme aux principes de la LAT révisée, entrée en vigueur en 2014, notamment par la recherche de la densification à l'intérieur du milieu bâti et de la préservation du paysage.

Le secteur à préserver de l'urbanisation s'inscrit dans le parc d'agglomération de Rovéréaz défini par le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM). Les parcs d'agglomération ont été recensés dans le PALM de 1^{re} génération déjà (2007) ; le concept de parc d'agglomération a ensuite été développé et précisé dans le PALM de 2^e génération (PALM 2012, juin 2012). Ce n'est toutefois que dans le PALM de 3^e génération (PALM 2016, décembre 2016) que les parcs d'agglomération ont été transcrits sous forme de mesures paysagères à mettre en œuvre. A ce titre, les parcs d'agglomération du PALM sont inscrits et confirmés dans le Plan directeur cantonal (PDCn, mesure R11).

Le PALM fait l'objet d'un engagement entre Autorités et partenaires à mettre en œuvre les principes et mesures arrêtées ; c'est pourquoi, la préservation du secteur de Château Fallot, qui participe au parc de Rovéréaz, est conforme aux planifications supérieures.

Le site concerné est également inscrit à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) comme " péricône environnant de sauvegarde a ", qui préconise la sauvegarde de l'état existant en tant qu'espace agricole ou libre. Il borde un domaine de grande valeur patrimoniale (domaine du Château Fallot, dont le bâtiment principal est inscrit avec une note *2* au recensement architectural).

5.4.2 La préservation du site « Au Château Fallot » répond à intérêt public prépondérant :

Vue sa surface, sa localisation proche d'un secteur densément bâti et le grand cordon vert dans lequel le site « Au Château Fallot » s'insère, la préservation de l'aspect agricole du site constitue un enjeu d'intérêt public dépassant les seuls intérêts des citoyens lausannois. En effet, jouxtant le territoire de Pully et Belmont-sur-Lausanne, il offre à la population de plusieurs communes un espace de respiration non bâti et de nature. Le site constitue une partie de l'un des plus grands espaces verts d'un seul tenant, qui assure la continuité de la campagne du nord-est de Lausanne, vers le centre de l'agglomération (pénétrante verte entourant les cours d'eau de Flon Morand, de La Chandelar et de La Paudèze).

Par ailleurs, cet espace vert, végétalisé et perméable, contribue à réduire les effets du dérèglement climatique, devenue une priorité pour la Municipalité.

La préservation du site est ainsi cohérente avec les intentions de la Municipalité exprimées en 2019 dans son « Plan climat » (rapport-préavis N° 2019/30, du 15 août 2019). Celui-ci prévoit en effet la nécessité, par les outils d'aménagement du territoire, de « préserver et développer la nature en ville, le patrimoine arboré et l'agriculture urbaine ».

Les intentions de la Municipalité ont été précisées en 2021 dans son rapport-préavis « Plan climat : base de la politique climatique de la Ville de Lausanne » (rapport-préavis N° 2020/54 du 7 janvier 2021). Celui-ci précise notamment que « afin de faire face au réchauffement climatique observé et à

venir et en complément des mesures d'atténuation (traitement des causes), des mesures d'adaptation (traitement des symptômes) sont incontournables afin de préserver la qualité de vie en ville. (...) La Ville a déjà pris de nombreuses mesures en la matière, notamment par sa politique d'arborisation, de soutien à la nature en ville ou encore de taxation des surfaces étanches. La Municipalité renforcera et accélérera ces mesures. Elle entend notamment doubler l'indice de canopée (surface foliaire) sur le domaine public et l'augmenter de 50% sur l'ensemble du territoire urbain lausannois d'ici à 2040, ce qui permettra de réduire les îlots de chaleur, de mieux retenir une partie des précipitations et de contribuer au bien-être de la population. (...) La présence d'espaces verts arborisés ainsi que d'arbres plus isolés est donc cruciale en ville afin de réduire les pics de chaleur. Associée à la présence de surfaces perméables, elle permet en outre de réguler la quantité d'eau de ruissellement lors d'événements de précipitations intenses et réduit ainsi le risque d'inondations. (...) Sur les parcelles privées, l'objectif est de viser un indice de canopée de 18% d'ici 2040 aujourd'hui à 13%). Si la Ville n'a pas de mainmise directe sur ces territoires, elle peut agir par voie réglementaire dans le cadre du plan d'affectation communal (PACom), des plans d'affectation (PA), par des conditions d'octroi des droits distincts et permanents de superficie (DDP), par des conventions et par la sensibilisation ».

5.4.3 Le projet de zone réservée communale respecte le principe de la proportionnalité :

Afin de maintenir le caractère du site, seule une mesure excluant toute possibilité de bâtir est envisageable ; les dispositions prévues par le règlement de la zone réservée communale sont donc proportionnelles aux enjeux de préservation. La zone réservée est une mesure conservatoire exceptionnelle, adaptée à un site particulier, dont la préservation importe à l'échelle régionale.

5.4.4 Le projet de zone réservée communale respecte le principe de l'égalité de traitement :

L'égalité de traitement entre propriétaires est respectée dans la mesure où la zone réservée comprend les deux zones constructibles A (sans projet connu) et B (projet déposé à l'enquête publique) du PPA « Au Château Fallot » et son addenda.

En effet, les deux zones s'inscrivent dans un périmètre géographiquement bien défini et cohérent, qui appellent des mesures conservatoires identiques.

5.5 *Conséquences sur la propriété et indemnisation*

Une zone réservée étant une mesure provisoire, limitée dans le temps et dans ses effets, elle n'est pas une restriction définitive à la propriété. Elle ne peut donc en principe pas être considérée comme une expropriation matérielle et donner droit à une indemnisation en faveur des propriétaires.

La question de l'indemnisation des propriétaires devra être traitée lors de l'élaboration de la nouvelle planification, avec le changement d'affectation et la perte de valeur du terrain.

Le mécanisme d'indemnisation est prévu dans la LATC, articles 71 à 73. Selon l'article 73 LATC, en cas de jugement exécutoire condamnant une commune à verser à un propriétaire une indemnité au titre d'expropriation matérielle à la suite de l'approbation d'une zone agricole ou viticole, l'Etat verse au propriétaire l'indemnité et les frais.

6. **Conformité aux bases légales et planifications supérieures**

6.1 *Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC)*

Compte tenu du caractère récent du PPA N° 713 (approuvé le 23 janvier 2004) et de son addenda (approuvé le 21 juin 2011), il y a lieu d'invoquer le principe de stabilité des plans. Toutefois, l'article 27 LATC stipule que lorsque les circonstances sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet d'adaptations nécessaires.

En 2004, la planification a eu pour effet de réduire la zone constructible autour du Château Fallot en ne conservant que deux zones constructibles A et B. En 2011, soit sept ans plus tard, un addenda a encore réduit la surface de la zone constructible B.

Depuis 2011, de nouvelles circonstances (nouvelles lois fédérale et cantonale, nouvel inventaire, nouvelles planifications directrices, etc.) sont apparues ; en particulier :

- en 2014, révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), dans le but s'assurer une utilisation mesurée du sol ;
- en 2015, entrée en vigueur de l'ISOS pour la Commune de Lausanne ;
- en 2016, inscription du parc d'agglomération de Rovéréaz comme une mesure paysagère dans le PALM 3^e génération ;
- en 2018 et 2019, entrée en vigueur de la nouvelle loi cantonale et son règlement d'application (LATC et RLATC) ;
- en 2019 (05.11.2019), adoption par le Conseil communal du rapport-préavis N° 2019/30 (« Plan climat ») de la Municipalité ;
- en 2021 (17.03.2021), adoption par la Municipalité du préavis N° 2021/17 (« Plan directeur communal – Lausanne 2030 ») ;
- en 2021 (25.05.2021), adoption par le Conseil communal du rapport-préavis N° 2020/54 (« Plan climat : base de la politique climatique de la Ville de Lausanne »).

Ces nouveaux éléments justifient la révision de certaines planifications qui ne sont manifestement plus adaptées au contexte, comme c'est le cas pour le site « Au Château Fallot ». Cette position a été confirmée par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) dans son avis préliminaire valant examen préalable du 3 juin 2020 : « conformément à l'article 21 alinéa 2 LAT, les circonstances se sont sensiblement modifiées depuis l'entrée en vigueur de l'addenda du PPA « Au Château Fallot » en 2011, de sorte que la Commune est en mesure de justifier de figer temporairement la situation du secteur en vue d'y mener une réflexion quant à la future affectation du site ».

6.2 Plan directeur cantonal (PDCn)

La 4^e adaptation du PDCn, approuvée par la Confédération en janvier 2018, vise notamment à mettre en œuvre les nouvelles dispositions légales exigées par la LAT révisée. La présente procédure est conforme aux directives du PDCn. Elle découle notamment de l'application de la mesure C12 – Enjeux paysagers cantonaux qui identifie les espaces de transition, libres de construction entre les territoires urbanisés dans le Canton de Vaud.

Une échappée lacustre est identifiée sur le site de Rovéréaz par le PDCn. Les échappées sont décrites comme des ouvertures dans le territoire, de grandes respirations à concevoir et à planifier. Ces dernières, lorsqu'elles sont constituées d'espaces verts importants, représentent des lieux privilégiés pour les loisirs, une agriculture de proximité et le fonctionnement du réseau écologique.

6.3 Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM)

Le secteur concerné par la zone réservée communale constitue une partie du grand espace vert de Rovéréaz, identifié depuis 2007 dans le PALM comme un parc d'agglomération. Le concept de parc d'agglomération a été précisé dans le PALM 2012 : « ouverts à dominante de verdure, les parcs d'agglomération se composent d'espaces agricoles et forestiers, d'espaces de détente aménagés, de loisirs ou de sport. (...) Ces parcs dépassent, en intérêt, leur voisinage immédiat. Ils fonctionnent comme des polarités d'agglomération, qui vivent en symbiose avec les territoires voisins et attirent des visiteurs provenant de lieux éloignés » (PALM 2012, volume A, p. 143). Ces grandes étendues non bâties sont favorables au ressourcement de la population urbaine.

Le parc de Rovéréaz, constitué de l'ensemble de la campagne de Rovéréaz, a été défini comme une « mesure paysagère » dans le PALM 2016, qui doit être mise en œuvre au même titre que les autres mesures du projet d'agglomération.

Le secteur de Rovéréaz dans son ensemble représente un important poumon végétal au cœur des tissus urbanisés du nord-est de Lausanne et environs et acquiert, de ce fait, une importance stratégique. Sur la partie haute du secteur de Rovéréaz, la Municipalité entend créer un carrefour d'échanges avec la population et un pôle d'innovation pour l'agriculture périurbaine biologique.

6.4 Plan directeur communal (PDCoM)

Le Plan directeur communal engage les autorités communales et cantonales dans une stratégie d'aménagement.

Dans le préavis N° 2021/17, la Municipalité définit les axes prioritaires du développement du territoire communal. Afin de limiter la pression de l'urbanisation sur les espaces naturels, la sauvegarde des espaces verts et de la biodiversité lausannoise constitue un enjeu majeur du PDCoM.

Les axes suivants, issus du Préavis N° 2021/17, confirment dans la vision communale l'intention stratégique de préserver un espace comme celui de Château Fallot :

- « Axe prioritaire n° 4 – Une ville verte qui se développe avec la nature »
 - « Une distribution harmonieuse de parcs d'importance régionale, de parcs urbains – notamment dans les sites de grands projets – et d'espaces verts connectés par un réseau écologique à la fois végétal et hydrographique (trame verte/bleue) est une condition pour renforcer la qualité de vie, dans la perspective d'une densification du centre urbain et de répondre aux enjeux climatiques. En complément, une extension des espaces aux revêtements perméables et une augmentation de la couverture végétale (canopée) permettront d'amplifier la présence de nature en ville, profitant aux usager·ères des espaces lausannois ainsi qu'au développement de la biodiversité. Lausanne bénéficiant d'un paysage exceptionnel, la Ville poursuivra par ailleurs son objectif de révéler et de mettre en valeur les échappées visuelles et les vues notamment sur le lac et les Alpes ».
- « Axe prioritaire n° 6 – Une ville qui se densifie de façon mesurée et différenciée
 - « Accueillir les nouvelles et les nouveaux habitant·e·s et emplois dans un nombre limité de sites stratégiques (sites majeurs de mutation urbaine) permet de préserver tous les autres espaces urbains, naturels et agricoles. (...) Dans les quartiers existants, les opérations de densification et de rénovation urbaine sont adaptées au contexte et préservent les qualités des sites ».
- « Axe prioritaire n° 8 – Une ville qui protège et valorise ses ressources »
 - « Le PDCoM promeut une gestion et une valorisation optimales des nombreuses ressources naturelles que possèdent ces territoires (sylvicoles, énergétiques, agricoles). (...) ».

Ces axes se déclinent avec davantage de précisions dans les principes et mesures du nouveau PDCoM :

- Principe A.3.1. Cadrage de l'évolution des quartiers afin de respecter et de valoriser leur identité
 - Mesure M.6. Préserver les parcs existants selon leurs valeurs paysagères, historiques, culturelles et naturelles ;
 - Mesure M.7. Reconnaître certains espaces verts existants comme parcs de quartier et les aménager en conséquence ;
 - Mesure M.8. Créer de nouveaux parcs de quartier et espaces verts de proximité, en cohérence avec les composantes naturelles et paysagères de la ville, dans les secteurs déficitaires en espaces verts.
- Principe C.1.1. Renforcement des composantes naturelles et paysagères
 - Mesure M.1. Préserver et valoriser l'arborisation et les espaces verts existants (forêts, terres agricoles, parcs, etc.) ;
 - Mesure M.2. Préserver, renforcer et créer des continuités entre les composantes paysagères et entre les réservoirs de biodiversité ;
 - Mesure M.3. Reconnaître la topographie et les vues vers le lac et les montagnes comme fondement de l'identité lausannoise ;
 - Mesure M.4. Valoriser les vues internes sur la ville et les échappées sur le grand paysage ;
 - Mesure M.5. Mettre en lien les composantes naturelles et paysagères du territoire construit.

- Principe C.1.3. Intégration des dimensions naturelles et paysagères dans les quartiers
 - Mesure M.1. Développer les qualités écologiques et paysagères des surfaces vertes privées.
- Principe C.3.2. Mettre en oeuvre le parc d'agglomération de Rovéréaz
 - Mesure M.1. Préservation des qualités paysagères existantes ainsi que de la vocation agricole du site et renforcement de ses liens avec les quartiers adjacents :
 - « Le domaine de Rovéréaz est un site exceptionnel, tant du point de vue paysager (clairière agricole ouverte sur le grand paysage en direction du lac et des Alpes) qu'historique (dernière campagne lausannoise restée intacte, préservation des objets patrimoniaux la constituant). En tant que parc d'agglomération, le site de Rovéréaz doit conserver son caractère agricole et garantir l'accueil du public. A cette fin, la Ville souhaite renforcer le côté multifonctionnel du domaine, tout en axant son exploitation vers un mode de production locale de nourriture. (...) ».

La carte de synthèse « Nature, paysage et agriculture » du PDCOM identifie l'espace de Rovéréaz et Château Fallot comme un parc d'importance régional.

7. Règlement de la zone réservée communale

7.1 But

La zone réservée selon l'article 46 LATC est instaurée afin de sauvegarder les buts et principes régissant l'aménagement du territoire. Elle vise à assurer une utilisation rationnelle et cohérente du sol, en préservant de l'urbanisation un secteur libre de construction, présentant un intérêt majeur pour le paysage et le ressourcement de la population (parc d'agglomération de Rovéréaz).

7.2 Périmètre

La zone réservée déploie ses effets sur le périmètre défini sur le plan.

7.3 Effets

¹Le périmètre de la zone réservée est strictement inconstructible.

²Aucun permis de construire ne peut être délivré dans ce périmètre, même si l'enquête publique de la demande de permis a eu lieu avant la mise à l'enquête publique de la zone réservée.

7.4 Entrée en vigueur, durée et abrogation

La zone réservée déploie ses effets dès l'enquête publique par le biais de l'effet anticipé des plans (art. 49 LATC) et est approuvée par décision du département compétent pour la période prévue par l'article 46 LATC, à savoir cinq ans, prolongeable trois ans.

Pendant sa durée de validité, elle prime sur toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux qui lui sont contraires.

8. Procédure

8.1 Informations sur les intentions de la Municipalité concernant le secteur « Au Château Fallot »

La Municipalité a eu l'occasion à plusieurs reprises d'exprimer ses intentions concernant le secteur « Au Château Fallot ».

En réaction à un projet de construction de trois bâtiments à l'est du site (parcelle n° 3'779), le site a effet l'objet de plusieurs demandes du Conseil communal, sur lesquelles la Municipalité s'est positionnée :

- 29 avril 2017 : interpellation de Mme Marie Thérèse Sangra et consorts « Campagne de Rovéréaz : faut-il tout saccager ? » ;

- 17 août 2017 : réponse de la Municipalité à l'interpellation de Mme Marie Thérèse Sangra et consorts ;
- 21 novembre 2017 : résolution de Mme Marie Thérèse Sangra et consorts « Campagne de Rovéréaz : faut-il tout saccager ? » ;
- 13 septembre 2018 : réponse de la Municipalité à la résolution de Mme Marie Thérèse Sangra et consorts.

A ces occasions, la Municipalité a reconnu les qualités du site exceptionnel de Château Fallot, mais a estimé, que les arguments n'étaient pas suffisants pour justifier la mise en place d'une zone réservée communale sur le site.

8.2 Informations aux propriétaires

Le changement du contexte (émergence prioritaire de la lutte contre le changement climatique), ainsi que l'évolution de la vision directrice dans les planifications supérieures (nouveau Plan directeur communal) notamment, ont amené la Municipalité à revoir sa position.

Les propriétaires du site ont été informés oralement des intentions de la Municipalité lors de rencontres entre des représentants de la Municipalité et les services, au printemps 2020.

8.3 Déroulé

- 2 avril 2020 : décision de la Municipalité d'établir une zone réservée communale et de transmettre le dossier pour examen préliminaire au Canton ;
- 2 avril 2020 au 3 juin 2020 : avis préliminaire valant examen préalable selon l'article 36 alinéa 3 LATC de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL – anciennement SDT) ;
- 26 juin 2020 au 27 juillet 2020 : enquête publique de la zone réservée communale « Au Château Fallot » selon l'article 46 LATC ;
- 15 septembre 2020 : séance de conciliation entre les représentants des services (sur délégation de la Municipalité) et la société Realstone S.A., représentée par Me Bovay ;
- 24 mai 2020 : séance de conciliation entre les représentants des services (sur délégation de la Municipalité) et la société KYAL Frères S.A., représentée par Me Haldy.

8.4 Examen préalable

Le dossier a été transmis à la DGTL le 2 avril 2020, pour examen préliminaire.

La DGTL a remis son rapport d'examen en date du 3 juin 2020. Compte tenu du peu d'importance du projet, elle a répondu favorablement à la demande de la Municipalité, en admettant que l'examen préliminaire serve d'examen préalable, comme le permet l'article 36 alinéa 3 LATC.

Elle a également reconnu la légalité du projet et sa conformité aux législations en vigueur, et autorisé sa mise à l'enquête publique, moyennant quelques adaptations mineures.

8.5 Enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 26 juin au 27 juillet 2020.

L'enquête a été annoncée avec les moyens d'informations usuels, conformément à l'article 38 LATC (publication officielle, affichage au pilier public, information sur le site internet de la Ville, etc.).

Pendant la durée de l'enquête publique, le dossier pouvait être consulté auprès du Service de l'urbanisme. Les propriétaires ont été informés de l'ouverture de l'enquête publique par courrier.

8.6 Oppositions

Durant le délai de l'enquête, le projet a suscité deux oppositions, adressées par courrier à l'administration communale.

Le texte des oppositions (motifs) est repris ci-après intégralement, tel que formulé et organisé par les opposants.

11.4.1 Opposition de la société Léman Project S.A. (pour le compte de Realstone S.A.), représentée par Me Benoît Bovay, avocat. Propriétaire de la parcelle N° 19'459 (zone constructible A)

Motifs :

N°

« (...) »

1. Je rappelle qu'en remplacement partiel du plan n° 598 du 28 novembre 1980 et du plan 598a annexe 2.1 du 11 février 1981, un plan partiel d'affectation intitulé « Au Château Fallot » a été adopté et régit les lieux depuis le 23 janvier 2004. La parcelle propriété de ma mandante est située en zone constructible A. Une autre aire de constructions est prévue au nord-est (B).

Le solde du périmètre est classé en aire de verdure pour les parties qui ne sont pas en aire forestière. Le Château Fallot et ses annexes sont des bâtiments à maintenir selon la LPNMS.

Pour la zone constructible A, chapitre 3 du règlement du PP A, il est renvoyé au chapitre 5 du règlement sur le plan d'extension de la Commune de Lausanne qui était alors en vigueur. Dans le RPG A du 26 juin 2006, l'article 156 des dispositions transitoires renvoie à un tableau de concordance qui figure en annexe. Ce tableau renvoie pour ce secteur à la zone mixte de faible densité (art. 5.4 RPGA 2006). Le 21 juin 2011, le plan partiel d'affectation « Au Château Fallot » a fait l'objet d'un addenda concernant la zone constructible B dont une partie a été déclassée en aire de verdure aménageable, le solde permettant un plus grand nombre de logements vu la volonté de densifier ce secteur plus réduit. En revanche, la zone constructible A située sur la parcelle de ma mandante n'a pas été modifiée comme l'indique l'article 1 c' du règlement dudit addenda.

2. Dans son préavis du 26 juin 2003 relatif à l'adoption du plan partiel d'affectation « Au Château Fallot », la Municipalité de Lausanne a évoqué l'intérêt de cette maison de maître, seule construction de ce site exceptionnel formé d'une large prairie entourée de frondaisons, jouissant d'un panorama impressionnant sur le Léman. La Municipalité a relevé que le plan des zones avait classé le secteur en zone de village jusqu'en 1980, lorsque le plan d'extension des zones périphériques et foraines de Lausanne a mis toute la campagne de Rovéréaz en zone intermédiaire inconstructible, sauf la moitié inférieure de la prairie du Château Fallot demeurée en zone de villas selon le plan spécial n° 598 annexe 2.1. La Municipalité relevait en 2003 que des avant-projets avaient montré qu'une vingtaine de villas étaient réalisables. Dès lors, le plan partiel d'affectation modifié n'a conservé que l'angle sud-ouest du plan précédent pour des constructions de faible densité et créé une nouvelle zone constructible pour une ou deux maisons de maître dans la partie nord-est du périmètre. La Municipalité exposait qu'elle avait sauvegardé le patrimoine architectural et paysager du Château Fallot en reportant les possibilités de bâtir sur les deux côtés du dégagement dominant, solution « la plus propice à l'intégrité de ce site ». S'agissant de la zone constructible A concernant la parcelle de ma mandante, l'autorité communale relevait dans son préavis qu'il s'agissait d'une zone traditionnelle de villas comme les parcelles voisines. Vu l'appartenance morphologique à la zone voisine de villas, le même type de régime lui avait été appliqué. Du côté est en revanche, cette parcelle était isolée de la grande clairière par une aire arborisée déjà existante surtout au bas du périmètre du plan pour faire la jonction avec le bois du Riolet le long du ruisseau du même nom.

Le préavis du 9 juin 2010 (N° 2010/26) concerne l'addenda au plan qui n'a pas modifié l'affectation de la zone constructible A en considérant qu'elle ne portait pas atteinte au Château Fallot et à ses dégagements.

M1

3. Plus récemment, la Municipalité a répondu le 17 août 2017 à une interpellation de Mme Marie-Thérèse Sangra concernant la campagne de Rovéréaz. La réponse est centrée sur l'aire de constructions B ayant fait l'objet d'une diminution des possibilités de bâtir dans l'addenda au PPA. Celui-ci a été pris en considération dans le bilan des réserves de zones à bâtir voté par la Municipalité du 5 mars 2015. Il est intégré dans le potentiel d'accueil général de la Commune, à l'intérieur du périmètre compact du PALM. Ces réserves répondent aux besoins de la Commune à l'horizon de 2030 conformément à l'article 15 LAT. Dans cette

réponse du 17 août 2017, la Municipalité évoque aussi l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale (ISOS) et son objectif de sauvegarde "a", pris en considération dans les décisions de permis de construire. S'exprimant au sujet d'une éventuelle zone réservée, la Municipalité mentionne les risques financiers liés à la nécessité d'indemniser les propriétaires des projets développés de bonne foi, mais surtout pour un éventuel déclassement en zone agricole. La Municipalité considère que tant le principe de la proportionnalité que celui de l'intérêt public ne justifient une zone réservée dans ce secteur ce d'autant plus qu'il n'y a pas de surdimensionnement de la zone à bâtir à la différence d'autres secteurs de la Commune de Lausanne pour se conformer à la quatrième version du plan directeur cantonal. La zone réservée lausannoise concernant d'autres terrains a été élaborée d'entente avec l'autorité cantonale soit le Service du développement territorial. La Municipalité conclut qu'elle n'entend pas adopter une zone réservée à Rovéréaz pour ne pas porter atteinte au principe fondamental de la stabilité des plans d'affectation.

M2

Le 13 septembre 2018, la Municipalité a encore répondu à une résolution de Mme Sangra du 21 novembre 2017 où elle a rappelé qu'il serait disproportionné d'adopter une zone réservée et en rappelant à nouveau le risque d'expropriation matérielle s'il devait y avoir déclassement des zones à bâtir prévues dans ce secteur.

4. A la suite d'une pétition et d'oppositions aux projets sur l'aire constructible B, la Municipalité a décidé d'adopter une zone réservée gelant les deux aires à bâtir du PP A N° 713, soit la zone constructible A sur la parcelle de ma mandante et la zone constructible B qui fait l'objet des projets litigieux. Cette décision municipale a été prise sans consulter les propriétaires concernés au préalable.

M3

5. Dans les justifications de la zone réservée figurant en pages 4 ss du rapport fondé sur l'article 47 OAT, l'autorité communale évoque la révision de la LAT en 2014, la nécessité de rechercher la densification à l'intérieur du milieu bâti et la préservation du paysage, le concept de parc d'agglomération figurant dans la deuxième génération de 2012 ainsi que les mesures paysagères figurant à la troisième génération du PALM en 2016 (application du Plan directeur cantonal, mesure R11), ainsi que l'ISOS qui inclut ce secteur dans le périmètre environnant LXXI et un objectif de sauvegarde "a". De tels motifs sont évidemment irrecevables puisqu'ils ont déjà été écartés par la Municipalité dans ses réponses aux interventions de Mme Sangra des 17 août 2017 et 13 septembre 2018. Dans les deux cas, la Municipalité a conclu qu'elle n'entendait pas remettre en cause les aires constructibles, tout particulièrement l'aire constructible sur la parcelle n° 19'459 (zone constructible A).

Dans ces deux réponses, la Municipalité a pris exactement ces mêmes éléments (PALM, plan directeur cantonal, ISOS, notamment) en déduisant qu'une zone réservée n'était pas justifiée, qu'elle était contraire au principe de proportionnalité et qu'elle portait atteinte de façon excessive aux droits des propriétaires.

Il est donc choquant de lire aujourd'hui que les mêmes motifs induisent une réponse totalement différente de l'autorité communale, sans qu'il y ait de nouvelles circonstances, hormis les oppositions et pétitions, ce qui est insuffisant.

M4

Comme l'a très bien expliqué l'autorité municipale dans les réponses susmentionnées au Conseil communal, il s'agit de respecter le principe de stabilité des plans. Le PPA a fait l'objet d'un addenda en 2010. Le secteur concerné par cet addenda est la zone constructible A située de façon plus proche du château. Depuis de nombreuses années, la Municipalité affirme que la zone constructible A sur la parcelle n° 19'459 est bien séparée du reste du domaine et s'inscrit en prolongement de la zone de villas voisine tant de façon topographique que typologique. Il est donc excessif de l'inclure dans la zone réservée en bloquant le développement du secteur par un propriétaire qui l'a acquise de bonne foi, sur la base des déclarations réitérées de la Municipalité au Conseil communal.

M5

6. Ma mandante a fait un investissement important pour acheter cette propriété de bonne foi, en étant convaincue que le principe de stabilité des plans et le refus municipal d'instaurer une zone réservée lui garantissait de tels droits. On ne voit pas l'intérêt de cette mesure provisoire,

qui va durer des années, alors même que l'analyse de la conformité de la zone à bâtir A a déjà été faite au regard de la planification directrice cantonale en cours, de l'ISOS et du plan de l'agglomération Lausanne-Morges.

11.4.2 Opposition de la société Kyal Frères S.A., représentée par Me Jacques Haldy, avocat. Propriétaire de la parcelle n° 3'779 (zone constructible B)

Motifs :

N°

« (...) »

1. *La planification en vigueur, qui est relativement récente (2011), a limité considérablement la constructibilité de la parcelle n° 3'779, preuve en est que la zone réservée prévue, sur la partie constructible, est estimée à 6'434 m² (cf. p. 2 du rapport 47 OAT) alors que la parcelle en compte 46'485 m². De plus, des règles très restrictives limitent les volumes et les gabarits des constructions. Dans ces conditions, l'on doit constater que l'essentiel de la propriété et du paysage est préservé, les modestes constructions prévues n'étant ainsi pas susceptibles de dénaturer les lieux et de faire perdre son identité paysagère au site. Preuve en est d'ailleurs que la Commune a accepté le développement du projet de construction tout au long de son établissement, avec force demandes et requêtes qui ont été prises en compte par le constructeur, pour permettre une intégration optimale des constructions. Un gel des modestes possibilités de bâtir n'est donc absolument pas conforme au principe de la proportionnalité. Ma cliente réserve tous ses droits à ce sujet.*

M1

2. *Outre ces éléments, en soi déterminants, s'ajoute que ce projet de zone réservée n'est absolument pas acceptable au regard du respect de la bonne foi. En effet, les éléments invoqués à l'appui de cette zone – et qui sont censés attester du changement des circonstances au sens de l'article 21 LAT pour justifier une nouvelle planification – ne datent pas de hier : il s'agit de la LAT révisée en 2014, de l'entrée en vigueur de l'ISOS en 2015 et de l'inscription en 2016 du parc d'agglomération de Rovéréaz comme une mesure paysagère dans le PALM (cf. p. 7 du rapport 47 OAT). C'est dire si ces éléments sont connus depuis des années et il est proprement inacceptable de laisser le propriétaire et constructeur développer son projet, en lui prodiguant moult demandes et requêtes, pour finalement, à la dernière minute, soit juste avant l'obtention du permis, lui annoncer le gel de la parcelle. Encore en mai et juin 2020, il a été demandé à l'architecte de modifier les plantations et le dispositif de stationnement, chaque demande accroissant les frais, pour déboucher sur l'annonce à la veille de la décision d'une zone réservée. Il s'agit là d'une attitude tout à fait contradictoire et contraire au principe de la bonne foi, ce qui conduit et conduira ma cliente à faire valoir tous ses droits eu égard à cette situation.*

M2

8.7 Séances de conciliation

Conformément à l'article 58 de la LATC, les opposants ayant demandé une séance de conciliation ont été reçus par une délégation municipale. Les procès-verbaux ont été établis par le Service de l'urbanisme et diffusés à l'ensemble des participants.

Deux séances de conciliation ont été organisées :

- le 14 septembre 2020, le Service de l'urbanisme, représentant la Municipalité, a reçu la société Realstone S.A., accompagné de Me Benoît Bovay, avocat ;
- le 24 septembre 2020 le Service de l'urbanisme, représentant la Municipalité, a reçu la société Kyal Frères S.A., accompagné de Me Jacques Haldy, avocat.

Les opposants ont maintenu leur opposition au terme des séances de conciliation.

8.8 Réponses de la Municipalité aux motifs invoqués dans l'opposition de la société Léman Project S.A. (pour le compte de Realstone S.A.), représentée par Me Benoît Bovay, avocat. Propriétaire de la parcelle n° 19'459 (zone constructible A)

M1) *Le préavis du 9 juin 2010 (N° 2010/26) concerne l'addenda au plan qui n'a pas modifié l'affectation de la zone constructible A en considérant qu'elle ne portait pas atteinte au Château Fallot et à ses dégagements*

R1) La zone réservée est instaurée sur les deux zones constructibles A et B afin de respecter le principe d'égalité de traitement. Les deux zones s'inscrivent dans un périmètre géographiquement bien défini et cohérent qui appelle des mesures conservatoires identiques.

M2) *Lors de la réponse de la Municipalité le 17 août 2017 à l'interpellation de Mme Marie-Thérèse Sangra concernant la campagne de Rovéréaz, celle-ci considère que tant le principe de la proportionnalité que celui de l'intérêt public ne justifient une zone réservée dans ce secteur ce d'autant plus qu'il n'y a pas de surdimensionnement de la zone à bâtir à la différence d'autres secteurs de la Commune de Lausanne pour se conformer à la quatrième version du plan directeur cantonal*

R2) Les secteurs constructibles sis « Au Château Fallot » étant inclus dans le périmètre compact du projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM), ils ne sont effectivement pas sujets à des déclassements liés au surdimensionnement de la zone à bâtir destinée à l'habitation. Jusqu'alors, la zone réservée était, dans la pratique, invoquée comme une mesure d'aménagement du territoire afin de suspendre la constructibilité des territoires surdimensionnés au regard de l'article 15 LAT.

En août 2019, la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) a publié une fiche d'application « Comment établir une zone réservée communale » indiquant que la mise en place d'un projet de zone réservée peut être justifiée par les motifs suivants : « réduction future de la zone à bâtir, protection du patrimoine naturel ou construction, protection contre les dangers naturels, etc. ».

Dans le cas présent, il s'agit bien d'une mesure conservatoire exceptionnelle permettant de protéger un espace vert, véritable poumon de verdure reconnu dans les planifications supérieures. Cet objectif de protection est assigné aux Autorités en charge de l'aménagement du territoire tant par le droit fédéral (art. 1 al. 2 let b et art. 3 al. 2 LAT) que le droit cantonal (Plan directeur cantonal – Stratégie C ; art. 24 LATC).

M3) *La décision municipale de classer les aires constructibles A et B a été prise sans consulter les propriétaires concernés au préalable*

R3) Les propriétaires ont été informés au préalable de l'intention municipale d'affecter temporairement les terrains en zone réservée. Puis, ils ont été avertis formellement de l'instauration de la zone réservée lors de la transmission du dossier à la DGTL, le 2 avril 2020. Une communication publique a par ailleurs été faite ce même jour par la Municipalité.

M4) *En référence aux réponses de la Municipalité à propos de l'interpellation et à la résolution de Mme Marie-Thérèse Sangra qui avait écarté la mise en place d'une zone réservée, il n'y a aujourd'hui pas de nouvelles circonstances, hormis les oppositions et pétitions, ce qui est insuffisant*

R4) La position de la Municipalité par rapport à celles exprimées en 2017 et 2018 a évolué. Les préoccupations climatiques sont désormais des enjeux de société devenues parties intégrantes de l'agenda politique et sont incontournables. En août 2019, la Municipalité a d'ailleurs inscrit dans son « Plan climat » et son nouveau Plan directeur communal la nécessité de maintenir la campagne et les espaces verts existants en ville. Les engagements pris par la Municipalité auprès de la population dans le cadre de sa stratégie climatique, de sa stratégie territoriale et plus largement de son programme de législature, doivent être respectés. Dès lors, elle se doit de procéder à une nouvelle pesée globale de tous les intérêts en présence.

M5) *Il s'agit de respecter le principe de stabilité des plans*

R5) Concernant le caractère récent de l'addenda et le principe de la stabilité des plans d'affectation (art. 27 LATC), les circonstances ont sensiblement changé depuis l'addenda légalisé en 2011. Pour rappel, les arguments de la Municipalité justifiant une modification du plan ont été validés par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) dans son avis préliminaire valant examen préalable du 3 juin 2020.

8.9 *Réponses de la Municipalité aux motifs invoqués dans l'opposition de la société Kyal Frères S.A., représentée par Me Jacques Haldy, avocat. Propriétaire de la parcelle n° 3'779 (zone constructible B)*

M1) *Un gel des modestes possibilités de bâtir n'est absolument pas conforme au principe de la proportionnalité*

R1) La volonté municipale étant de protéger la totalité d'un espace non bâti et de préserver le caractère du site, seule une mesure excluant toute possibilité de bâtir est envisageable. Les dispositions prévues par le règlement de la zone réservée communale sont donc proportionnelles aux enjeux de préservation.

M2) *Les éléments invoqués à l'appui de cette zone – et qui sont censés attester du changement des circonstances au sens de l'article 21 LAT pour justifier une nouvelle planification – ne datent pas de hier : il s'agit de la LAT révisée en 2014, de l'entrée en vigueur de l'ISOS en 2015 et de l'inscription en 2016 du parc d'agglomération de Rovéréaz comme une mesure paysagère dans le PALM*

R2) La position de la Municipalité par rapport à celles exprimées en 2017 et 2018 a évolué. Les préoccupations climatiques sont désormais des enjeux de société devenues parties intégrantes de l'agenda politique et sont incontournables. En août 2019, la Municipalité a d'ailleurs inscrit dans son « Plan climat » et son nouveau Plan directeur communal la nécessité de maintenir la campagne et les espaces verts existants en ville. Les engagements pris par la Municipalité auprès de la population dans le cadre de sa stratégie climatique, de sa stratégie territoriale et plus largement de son programme de législature, doivent être respectés. Dès lors, elle se doit de procéder à une nouvelle pesée globale de tous les intérêts en présence.

Concernant le caractère récent de l'addenda et le principe de la stabilité des plans d'affectation (art. 27 LATC), les circonstances ont sensiblement changé depuis l'addenda de 2011. Pour rappel, les arguments de la Municipalité justifiant une modification du plan ont été validés par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) dans son avis préliminaire valant examen préalable du 3 juin 2020.

8.10 *Suites de la procédure*

Conformément aux dispositions de l'article 43 LATC, après adoption du plan de la zone réservée communale et de son règlement par le Conseil communal, le dossier sera transmis à la DGTL en vue de son approbation par le Département du territoire et de l'environnement.

Le Département notifiera à chaque opposant les décisions cantonales et communales sur les oppositions. Ces décisions seront susceptibles d'un recours au Tribunal cantonal.

9. Impact sur le climat et le développement durable

La présente démarche est pleinement cohérente avec les critères du développement durable. Elle poursuit les principes et respecte les bases légales fédérales et cantonales, eux-mêmes orientés vers le développement durable du territoire.

Les trois composantes du développement durable sont ainsi satisfaites :

- dimension environnementale : le projet contribue à garantir une utilisation mesurée et rationnelle du sol, en limitant l'étalement urbain, le mitage du territoire et la dispersion des constructions dans un site encore non bâti. Il participe à un grand espace vert, qui s'inscrit dans le prolongement de la campagne de Rovéréaz et dans le couloir vert qui accompagne le Flon Morand, La Chandelar et la Paudèze. Il constitue ainsi un poumon de verdure important, en lien avec les caractéristiques

naturelles de l'arrière-pays et assure la continuité de la biodiversité et du paysage vers le centre de l'agglomération. Le projet permet également de préserver des ressources (ressources énergétiques, sol, terres agricoles, etc.) ;

- critères économiques : la concentration de l'urbanisation sur les zones déjà bâties et équipées garantit une meilleure efficacité économique pour la Commune dans ses tâches d'équipement du territoire, d'entretien des infrastructures et de services ;
- critères sociaux : le projet de zone réservée ne concerne pas les zones à bâtir destinées à l'utilité publique et aux équipements sportifs ou de loisirs, mais concerne des zones à bâtir destinées à l'habitation (notamment un projet de logements de haut-standing sur la zone constructible B).

10. Impact sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap

Ce préavis n'a aucun impact sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap.

11. Aspects financiers

Ce préavis n'a d'incidence ni sur le budget d'investissement, ni sur le budget de fonctionnement de la Ville.

La procédure de zone réservée présente un risque financier pour la Ville. En général, la mise en place d'une zone réservée ne donne cependant pas lieu au versement d'une indemnité pour expropriation matérielle, la restriction de bâtir étant temporaire (cinq ans, prolongeable de trois ans).

Le versement d'une indemnité pourrait être admis en cas d'affectation définitive de la parcelle en zone non constructible. En principe, l'indemnisation est assurée par le Canton (art. 71 à 73 LATC).

12. Conclusions

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2021 / 37 de la Municipalité, du 1^{er} juillet 2021 ;

ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'adopter la zone réservée communale selon l'article 46 LATC, concernant le secteur « Au Château Fallot » ;
2. d'approuver les réponses de la Municipalité aux oppositions déposées pendant l'enquête publique ;
3. de donner à la Municipalité les pleins pouvoirs pour répondre aux actions qui pourraient lui être intentées, l'autorisant à plaider devant toutes les instances, à recourir, à exproprier, à transiger et, le cas échéant, à traiter à l'amiable ;
4. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des « dépenses d'investissement du patrimoine administratif » ;
5. de charger la Municipalité de fixer un amortissement annuel à porter au budget de la Direction de la culture et du développement urbain, rubrique n° 1930.331, lorsque les dépenses résultant des pouvoirs mentionnés sous chiffre 3 des présentes conclusions auront été engagées en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante ;
6. de limiter la validité des pleins pouvoirs prévus dans ce préavis à cinq ans à partir du vote du Conseil communal, ce dernier étant informé des expropriations ou des achats à l'amiable faits au cours de cette période.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter

Annexes : plan de la zone réservée, avec son règlement